Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 74/2020

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

07.10.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Anfrage zur Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 432, Alte Gasse, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 432, Alte Gasse in Rübgarten durch eine Änderung des Baulinienplans kommt grundsätzlich in Betracht.

2. Die Baumöglichkeit wird mit einer Bauverpflichtung belegt. Die Bauverpflichtung für die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 432, Alte Gasse, Rübgarten, beträgt 3 Jahre nach Inkrafttreten des geänderten Planungsrechts. Das Grundstück ist innerhalb von 3 Jahren bezugsfertig mit einem Wohnhaus zu bebauen.

3. Der Antragssteller verpflichtet sich unter Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Übernahme der anrechenbaren Planungskosten und die durch die Änderung des Planungsrechts anfallenden Beiträge abzulösen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben und mit dem Grundstückseigentümer den erforderlichen städtebaulichen Vertrag sowie die beitragsrechtliche Ablösevereinbarung abzuschließen.

II. Begründung

Der Bauherr plant den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einem Carport und einem offenen Stellplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 432 in Rübgarten. Der Zugang und die Erschließung sollen dabei von der Alten Gasse aus erfolgen. Aktuell liegt das Grundstück Flst. Nr. 432, Rübgarten, im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Beckenwasen“, welcher lediglich Bauzonen festsetzt, im Übrigen jedoch nicht qualifiziert ist. Der Grundstücksteil mit dem geplanten Neubau liegt jedoch aktuell in der Bauverbotszone. Im Rahmen dieser Voranfrage soll geklärt werden, ob die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit durch eine Änderung des Baulinienplans grundsätzlich in Betracht kommt.

Grundsätzlich wird von Seiten der Gemeinde eine maßvolle Nachverdichtung unter Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum begrüßt. Im vorliegenden Fall fügt sich das geplante Einfamilienhaus im Hinblick auf die vorwiegend mit Wohngebäude geprägte Umgebung ein. Bereits in der Vergangenheit wurden im Plangebiet diverse Anbauten zur Erweiterung von Wohnraum in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen, wodurch die Nutzung der Grundstücke in diesen Bereichen deutlich intensiviert wurde. Vor diesem Hintergrund wäre eine Bebauung im vorliegenden Umfang unter Einhaltung der in dieser Begründung weiter ausgeführten Rahmenbedingungen grundsätzlich vorstellbar.

Betrachtet man die Höhenentwicklung des geplanten Einfamilienhauses im Straßenverlauf wird deutlich, dass sich die geplante Trauf- und Firsthöhe insgesamt gut in die Umgebungsbebauung einfügt. Dabei orientiert sich der geplante Neubau im Hinblick auf die Traufhöhe an der im Verlauf dargestellten höchsten Traufe des Gebäudes Hauweg 12. Unter Berücksichtigung der geplanten Firsthöhe und dem Verlauf der Alten Gasse, welche in Richtung Osten deutlich abfällt, wirkt der geplante Baukörper insgesamt jedoch nicht zu massiv, sodass hier von einem Einfügen in die Umgebungsbebauung ausgegangen werden kann.

Der geplante offene Stellplatz und der Carport sind als Stellplatznachweis für die geplante Nutzung als Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit ausreichend.

Insgesamt spricht aus Sicht der Verwaltung nichts gegen die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit für ein Wohngebäude. Gleichwohl sollte diese dann auch entsprechend der grundsätzlichen Beschlusslage des Gemeinderats mit einer Bauverpflichtung, deren Länge anders als bei den Umlegungsgrundsätzen im Einzelfall festgelegt wird, versehen werden. Im vorliegenden Fall hält die Verwaltung eine Bauverpflichtung von 3 Jahren nach Inkrafttreten des geänderten Planungsrechts für angemessen.

Zudem wären die Planungskosten bei einer privaten Baulandschaffung vom Antragsteller zu tragen. Dies wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt. Auch die durch die Änderung des Planungsrechts anfallenden Beiträge wären vom Antragsteller abzulösen.

gez.
Carolin Gerster

<u>Anlagen:</u>
Anlage 1: Auszug aus dem Ortsbauplan „Beckenwasen“
Anlage 2: Lageplanentwurf des geplanten Einfamilienhauses
Anlage 3: Straßenabwicklung im Hangverlauf